



Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

SILFURSMÁRI 12

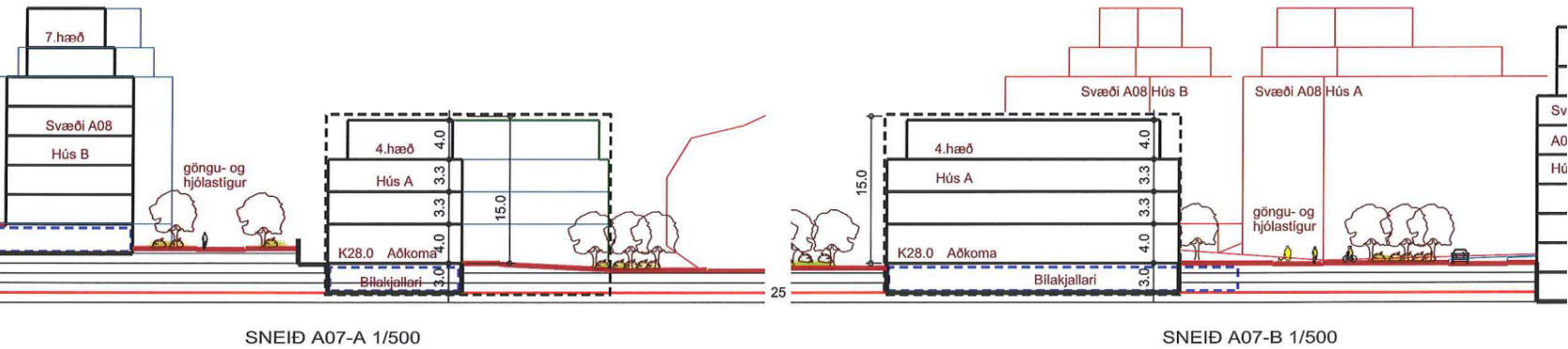
KÓPAVOGI

KYNNING

ÚTG. 2

Gildandi deiliskipulag - greinargerð

- Hús undir atvinnurekstur, má vera allt að 4 hæðir.
 - Hámarksgrunnflötur hæðar 800m2
 - Hámarksflatarmál húss án bílajakjallara 2.400m2
 - Viðmiðunarflatarmál bílajakjallara 1.440 m2
 - Húshæð er gefin upp sem hæðafjöldi og hámarkshæð frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss er 15 m.
 - NH: ÁN BÍLAKJ. = 2.400/2.632= 0,91
 - NH: M. BÍLAKJ. = 3.840/2.632= 1,45
- Leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir húsa með efnisvali og formi.
 - Lágmarksfjöldi bílastæða er 31 stæði. Hámark 55 stæði.
 - Markviss gróðursetning trjáplantna
 - Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 50% flatar ytri byggingareitar
 - Lokuð sorpgeymsla í kjallara.



3. BYGGINGARREITUR
Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdraetti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílajakjallara og leiðbeinandi byggingarfleti. Leitast skal við að brjóta húsinn upp.

- Byggingarreitur, táknaður með slitinni svartri línu.
- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni appelsínugulri línu. Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 50% flatar ytri byggingarreitar (útbyggingar). Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Bindandi byggingarreitur táknaður með blárrí slitinni línu. Heimilt er að draga byggingu inn fyrir reit að hluta allt að 60cm til að stuðla að uppbroti framhliðar
- Byggingarreitur bílajakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blárrí slitinni línu

3. BYGGINGARREITUR
Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdraetti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílajakjallara og leiðbeinandi byggingarfleti. Leitast skal við að brjóta húsinn upp.

- Byggingarreitur, táknaður með slitinni svartri línu.
- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni appelsínugulri línu. Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 50% flatar ytri byggingarreitar (útbyggingar). Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Bindandi byggingarreitur táknaður með blárrí slitinni línu. Heimilt er að draga byggingu inn fyrir reit að hluta allt að 60cm til að stuðla að uppbroti framhliðar
- Byggingarreitur bílajakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blárrí slitinni línu

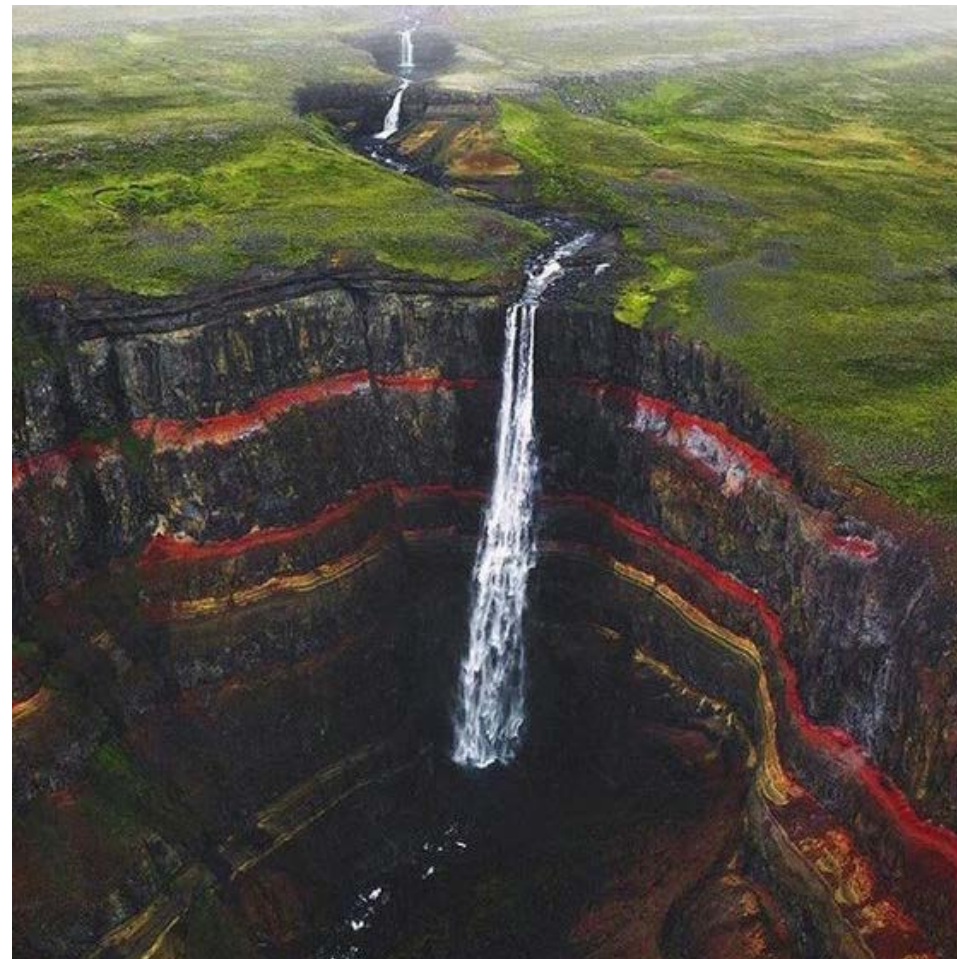


DEILISKIPULAG

	Fjöldi íbúða	Íbúðir heildar m2	Atvinnuhúsn fyrir breytingu	Atvinnuhúsn heildar m2	Bílastæðakrafa	Bílastæði ofanjarðar 40%	Bílastæði kjallara 60%	Lóðarstærð reita A01-A10	Nýtingarhlutfall án kj. og bg
A-07	hús-A	Atvinnuhúsnæði	1.927	2.400	55	22	33	2.650	0,91

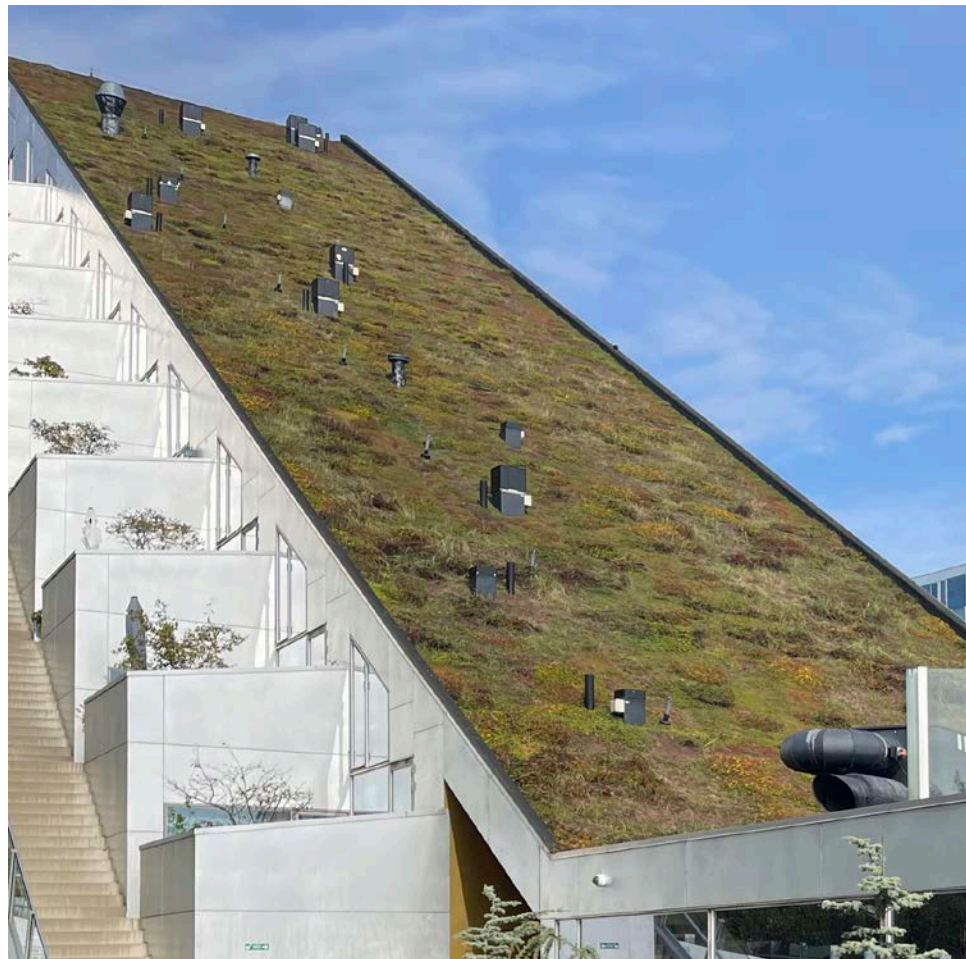
SKILMÁLATAFLA

INNBLÁSTUR



GRÆN GRÓÐURÞEKJA KLÆÐIR KLETTA
OG SANDA Í ÍSLENSKRI NÁTTÚRU

INNBLÁSTUR



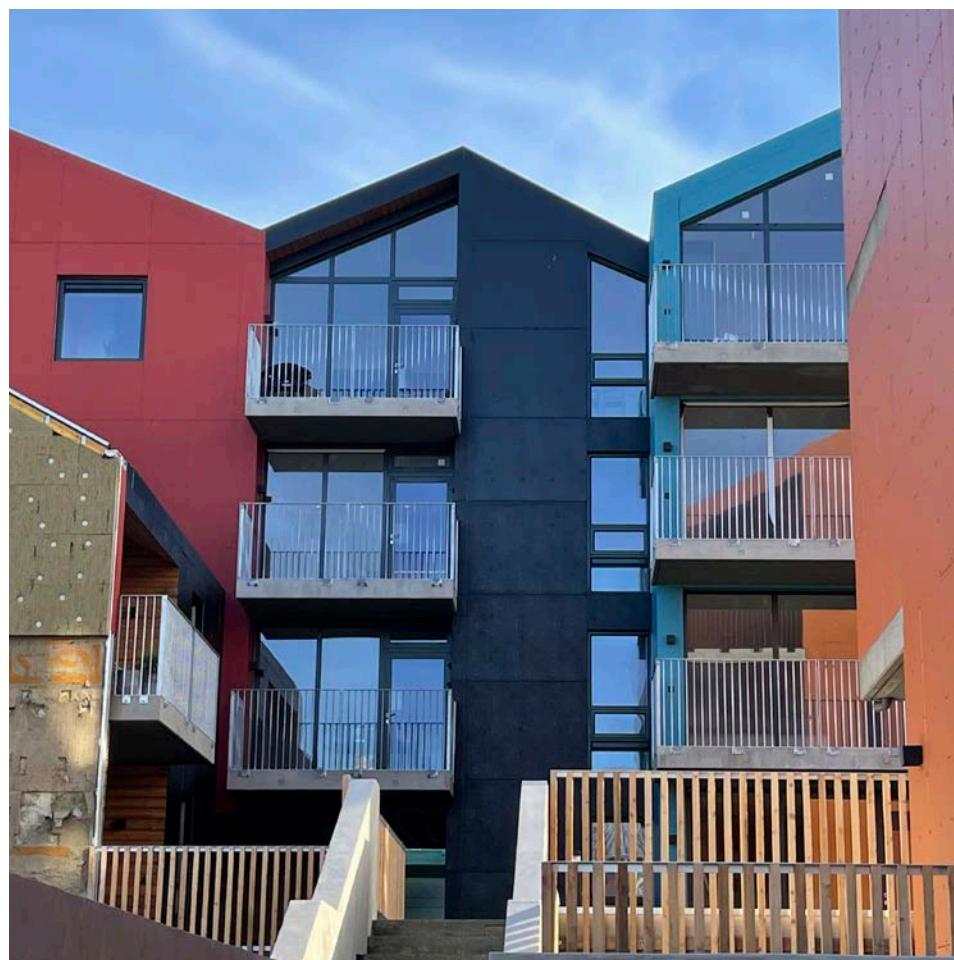
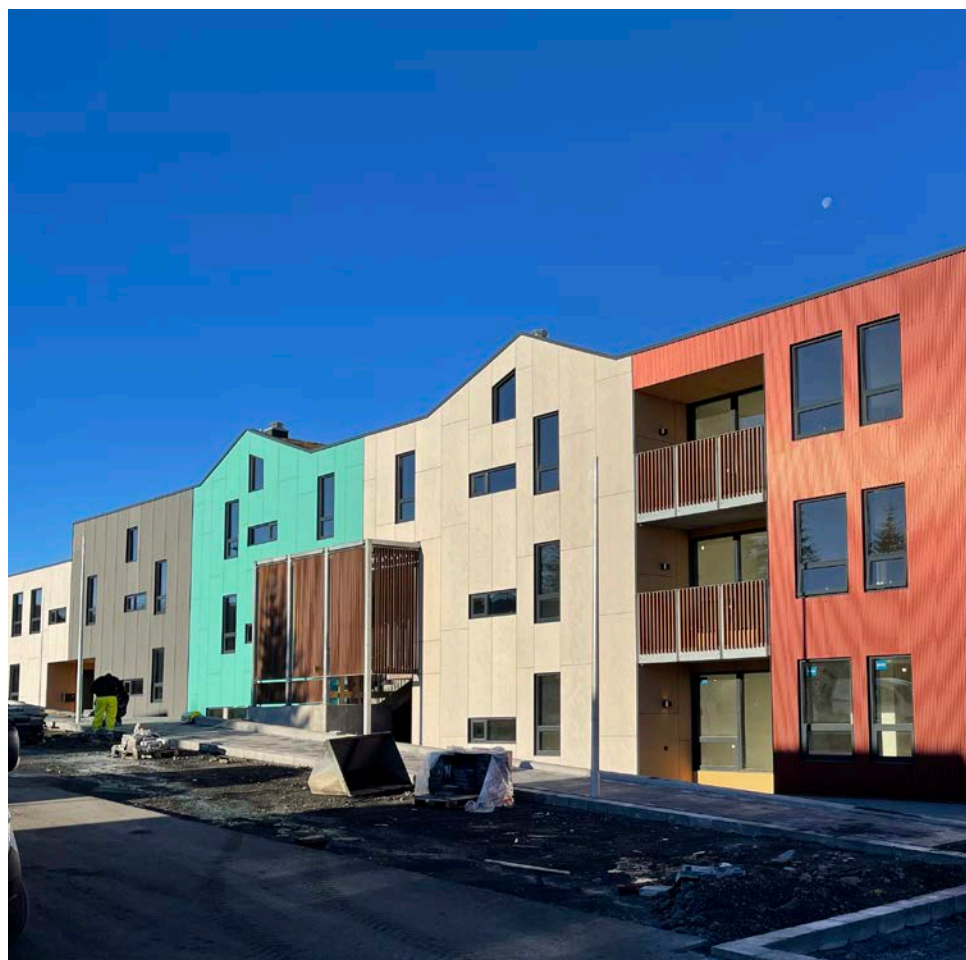
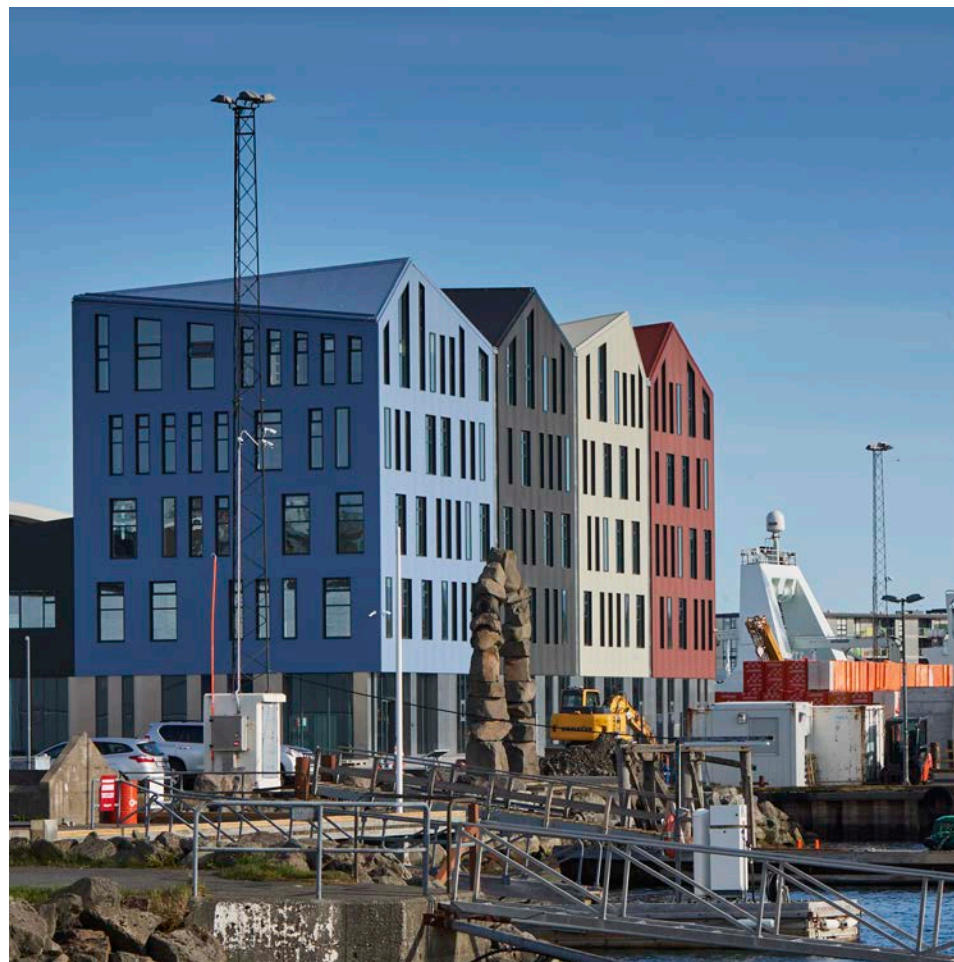
GRÆN ÞÖK GEFA UMHVERFISVÆNT
ÚTLIT

INNBLÁSTUR



**BLANDA AF HÆRÐERÐUM SÍGRÆNUM
PLÖNTUM OG LAUFGRÓÐRI**

HUGMYNDAFRÆÐI



UPPBROT BYGGINGA Í MANNLEGAN KVARÐA STAÐARANDANS

Silfursmári 12

SÉRÁKVÆÐI A07

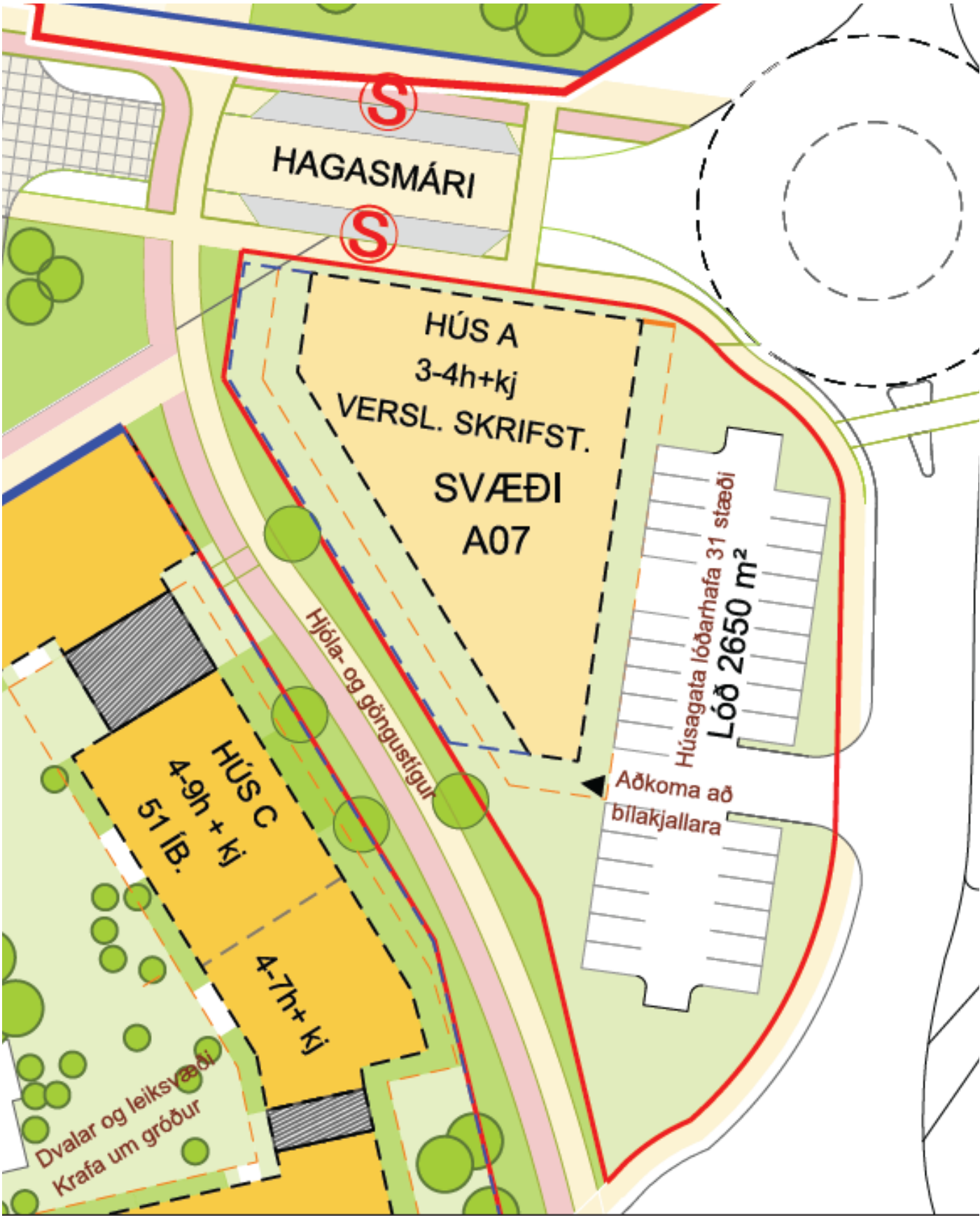
Breyttir skipulagsskilmálar fyrir svæði A07. Sérákvæði.

1.
Á svæði A07 er gert ráð fyrir einu húsi undir atvinnurekstur. Húsið má vera allt að 4 hæðir. Aðalaðkoma að húsunum er frá borgargötu. Gert er ráð fyrir að hámarki 55 bílastæðum verslunar og skrifstofurýmis á lóð og í bílakjallara miðað við hámarksnýtingu byggingaréttar. Heimilt er að gera kjallara undir húsinu fyrir geymslur. Hjólastæði verða í kjallara og á lóð skv. viðmiðum Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Lóðastærð:	2.650 m ²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	800 m ²
Hámarksflatarmál húss án bílajakj.	2.400 m ²
Viðmiðunarflatarmál bílajakj. fyrir A07:	1.440 m ²
Heildar byggingarmagn:	3.840m ²
Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.	

NÝTINGARHLUTFALL ÁN BÍLAKJ.	NÝTINGARHLUTFALL M. BÍLAKJ.
Fyrir breytingu 0,73	Fyrir breytingu 1,27
Eftir breytingu 0,91	Eftir breytingu 1,45



Silfursmári 12

TILLAGA OKKAR

Okkar megin markmið og sýn á verkefnið var að hanna skrifstofubyggingu sem gæti borið þann titil að vera kennileitishús í nýju hverfi við Smáralind.

Byggingin er viti/ grasþúfa í hafi byggingarmassans sem umlykur hana.

Rauðamöl og hraun verður notað í einhverju formi á lóð til að mynda jarðlög/hraunlög við byggingu. Gólfplötur/ klæðning milli hæða byggingarinnar vísa í liti jarðlaga/hraunlaga og þakið grænt eins og gróðurþekja sem klæðir kletta í íslenskri náttúru.

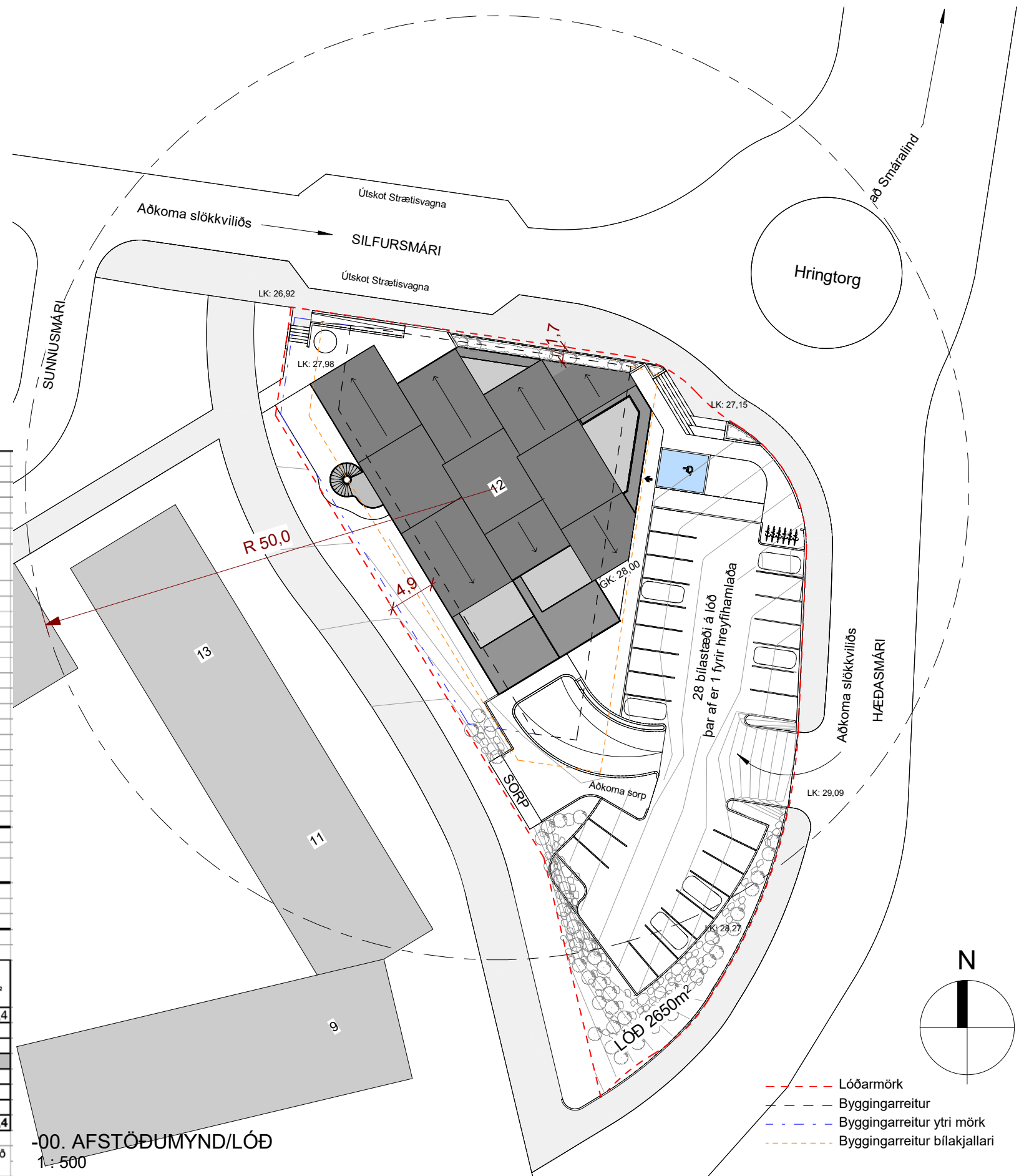
Byggingin er hönnuð sem “græn” bygging, bæði í sjón og á blaði.

Stefnt er að byggingin verði Svansvottuð.

Byggingin hefur sterka ásýnd frá öllum sjónásum og styrkir götumynd við Silfursmára/ Hæðarsmára.

Byggingin er brotin upp með sterku þakformi og opnunum sem veita mikla birtu inn á hæðirnar og skapar bjart og þægilegt vinnumhverfi. Þak er klætt lyngtorfi og lággróðri.

Skráningartafla

[illegible]



Byggingin er viti/ grasþúfa í hafi byggingarmassans sem umlykur hana. Rauðamöl og hraun verður notað í einhverju formi á lóð til að mynda jarðlög/hraunlög við byggingu.

Gólfplötur/ klæðning milli hæða byggingarinnar vísa í liti jarðlaga/hraunlaga og þakið grænt eins og gróðurþekja sem klæðir kletta í íslenskri náttúru.

Byggingin er hönnuð sem “græn” bygging, bæði í sjón og á blaði. Byggingin hefur sterka ásýnd frá öllum sjónásum og styrkir götumynd við Silfursmára/ Hæðasmára. Byggingin er brotin upp með sterku þakformi og opnunum sem veita mikla birtu inn á hæðirnar og skapar bjart og þægilegt vinnuumhverfi. Þak er klætt lyngtorfi og lággróðri.

- Lóðarmörk
- - - Byggingareitur
- - - Ytri Byggingareitur
- - - Blakjallari Byggingareitur



- LK:00.00 Landkóði
- GK:00.00 Gólfkóði
- - - Lóðarmörk
- - - Byggingareitur
- - - Byggingareitur ytri mörk
- - - Byggingareitur blakjallari



0. JARÐHÆÐ



1. HÆÐ

Utg. | Skýring | Breiðing | Stofa | Ráðgjafi

Klasi ehf.
VERKKAUPLI / EIGANDI

Skrifstofu- og verslunarhúsnæði

TEIKN. 1000

Silfursmári 12
GATNAÐ / BÍÐSTÆÐIR

100-FRUMDRÖG
Grunnmynd Kjallari - 1. Hæð

LANDNÚMÉR: 226234
STADGR.: XXXX-X-XXXXXXX
MHL: 1:100
BLAÐSTÆÐ: A1
STOFNDAGUR: xx.xx.xxxx
TEIKNAD: Author
YFIRFARID: Checker

2227
TEIKNER:

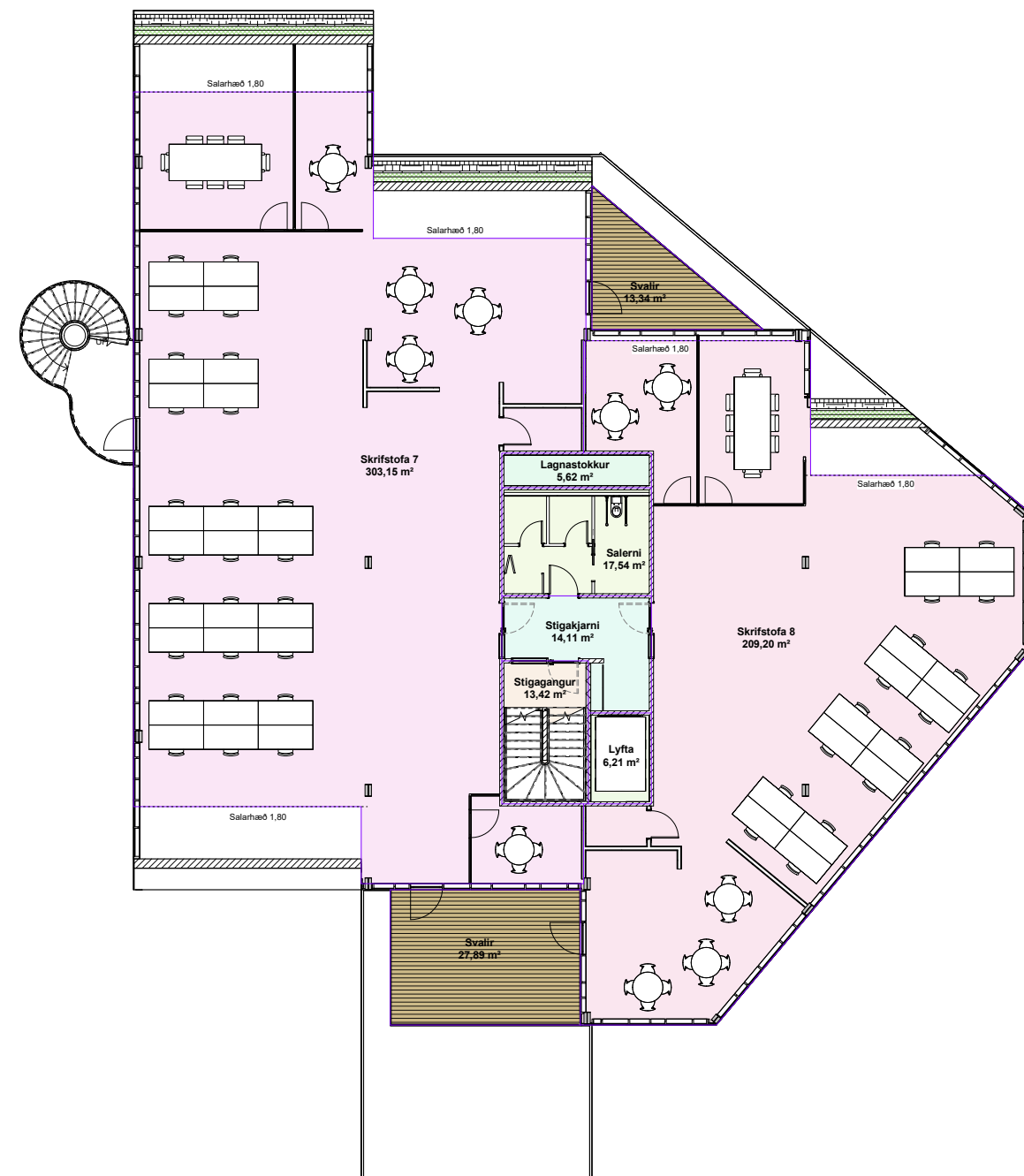
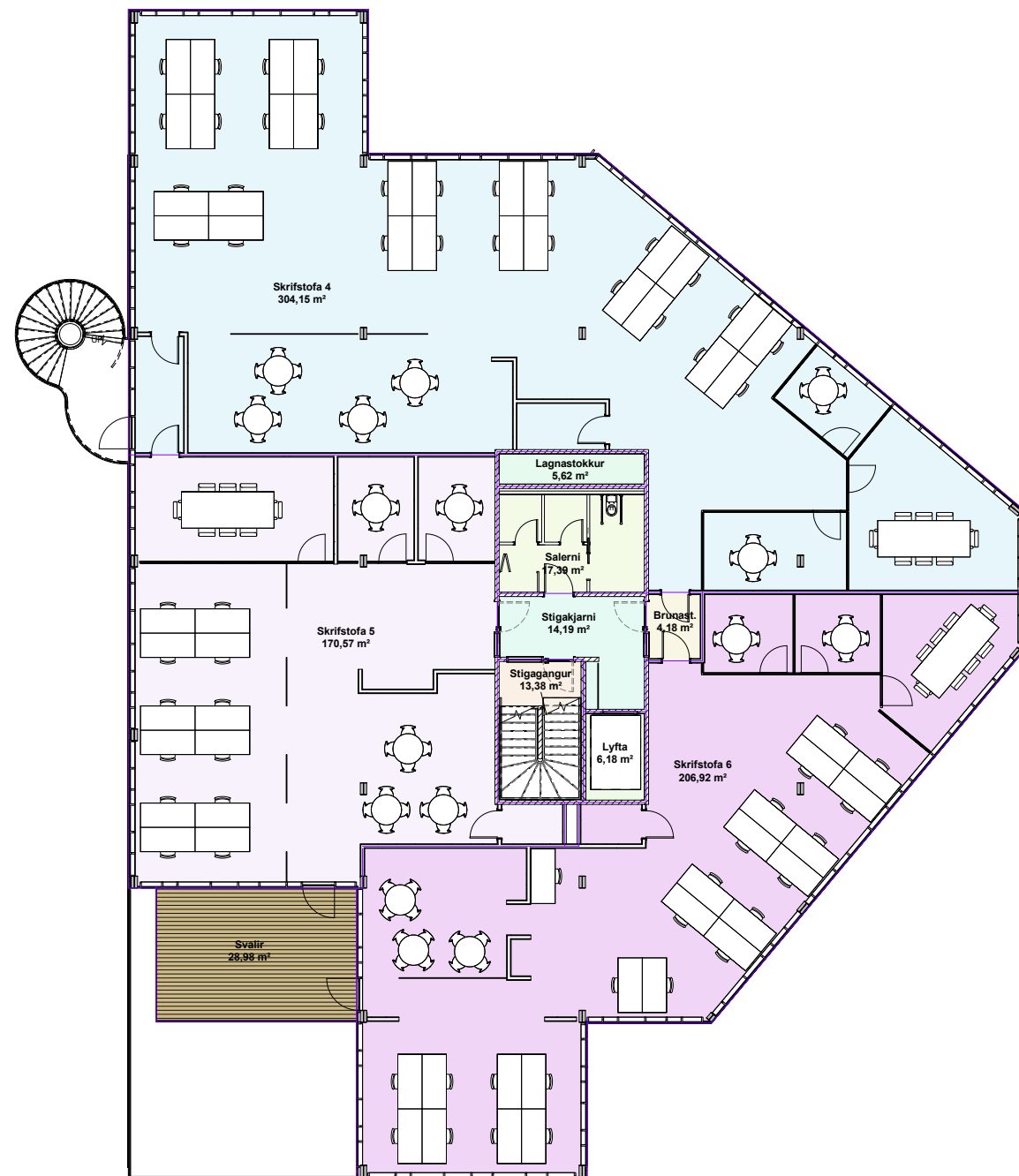
101
RÁÐGJAFI: ÚTGAFA

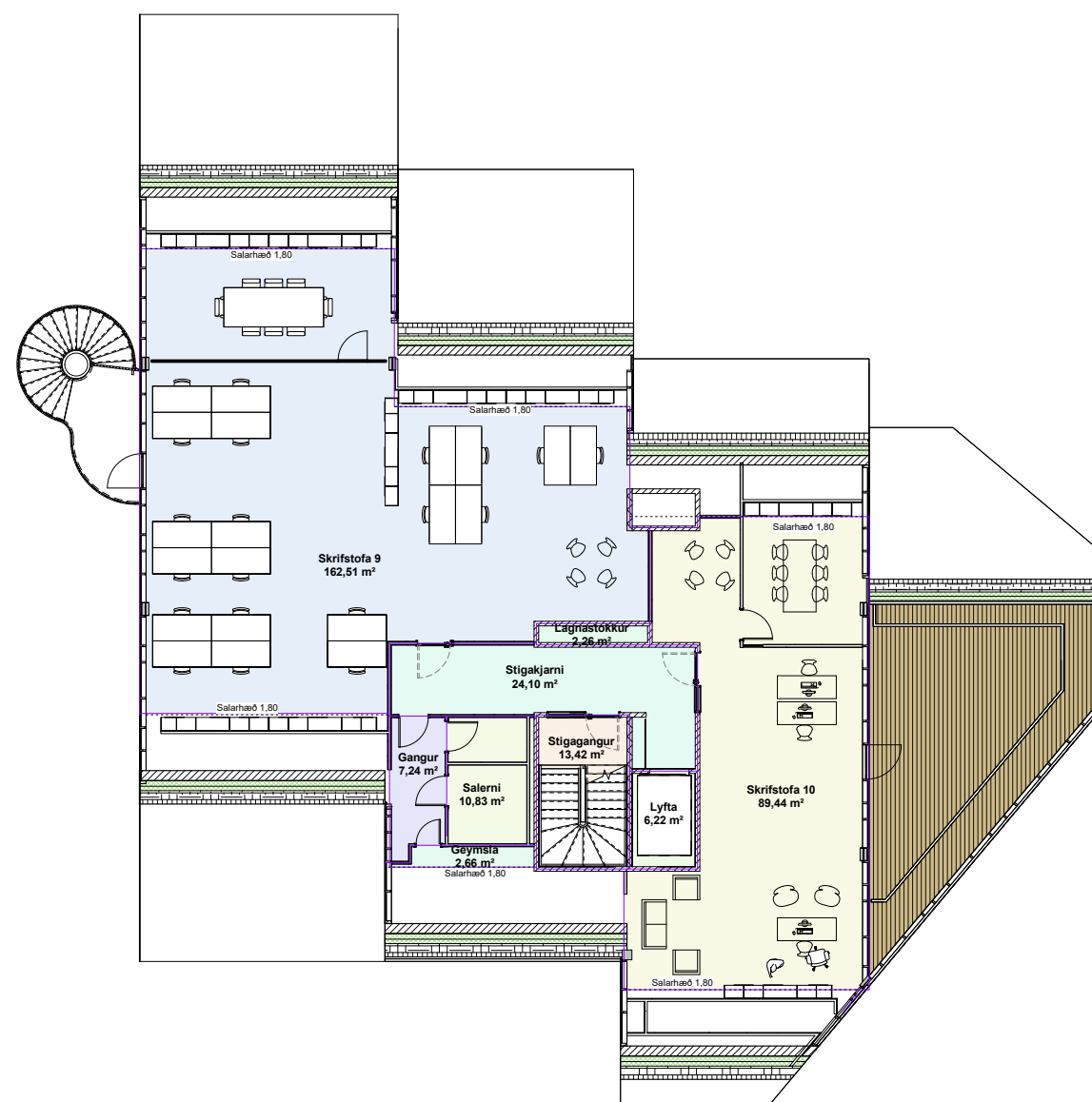
Hönnuður
aðskipta

Hönnunarsjóni

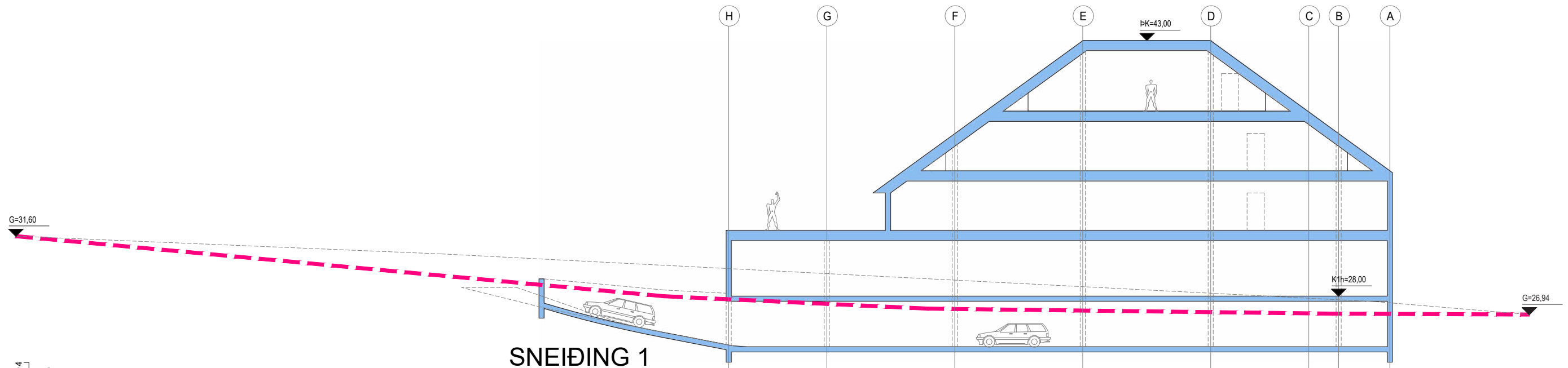
Sigurður Einarsson FAI
110457-2788

WNSLU
BYGGINGAVERK

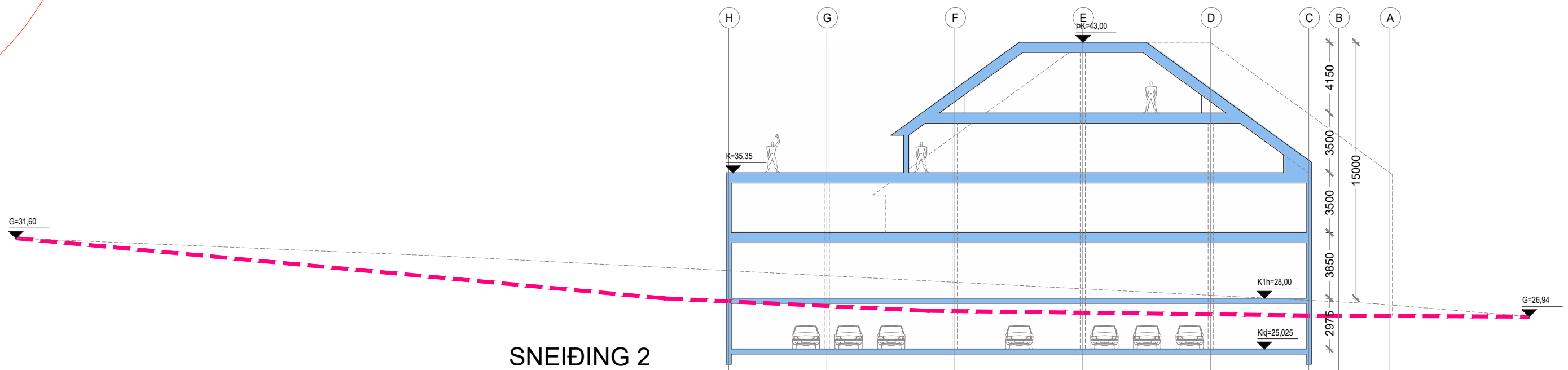




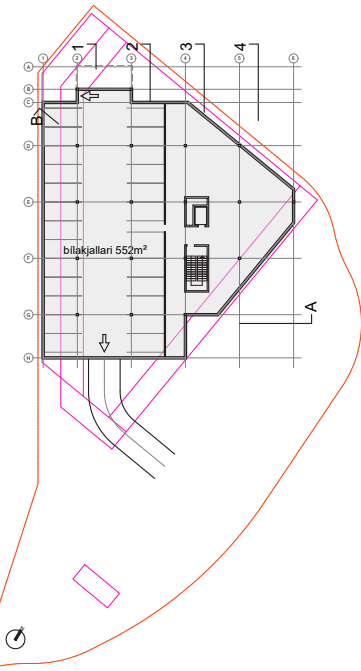
4.HÆÐ

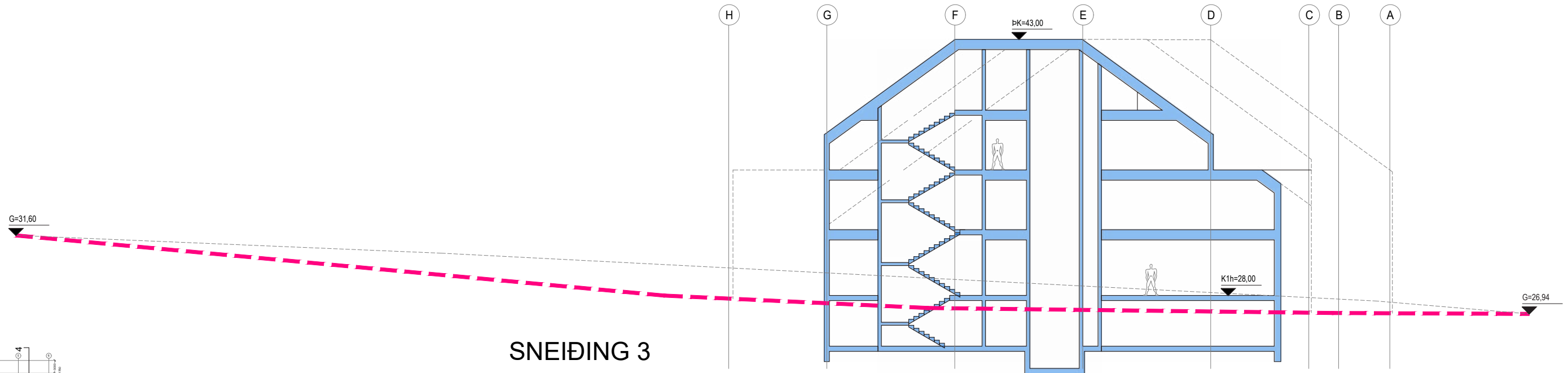


SNEIÐING 1

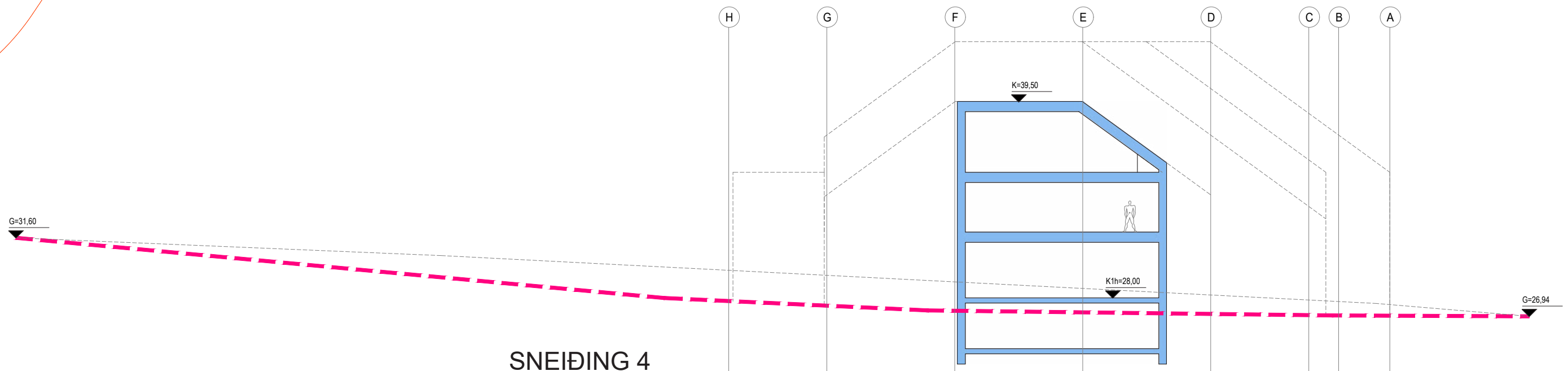


SNEIÐING 2

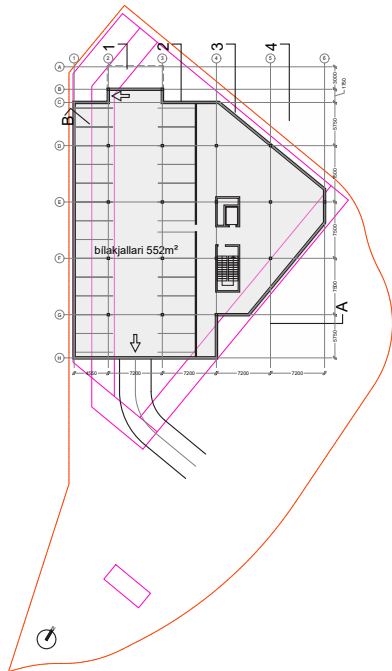


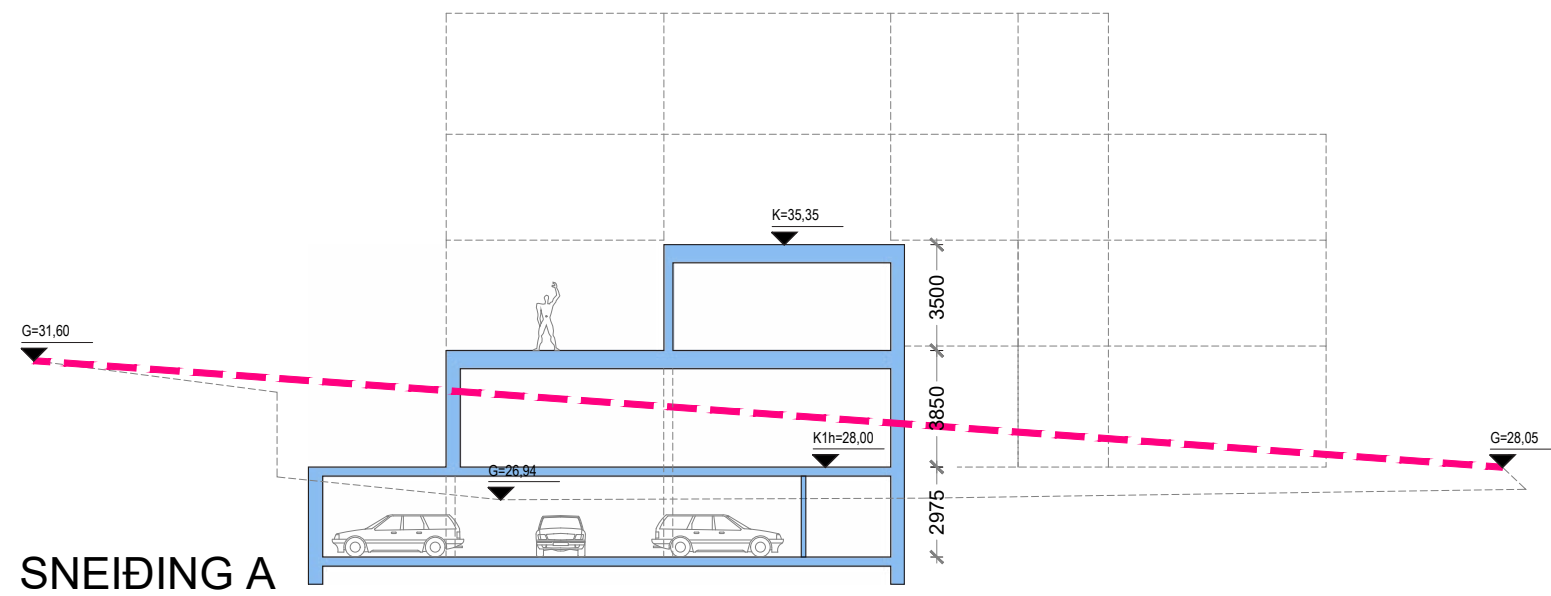
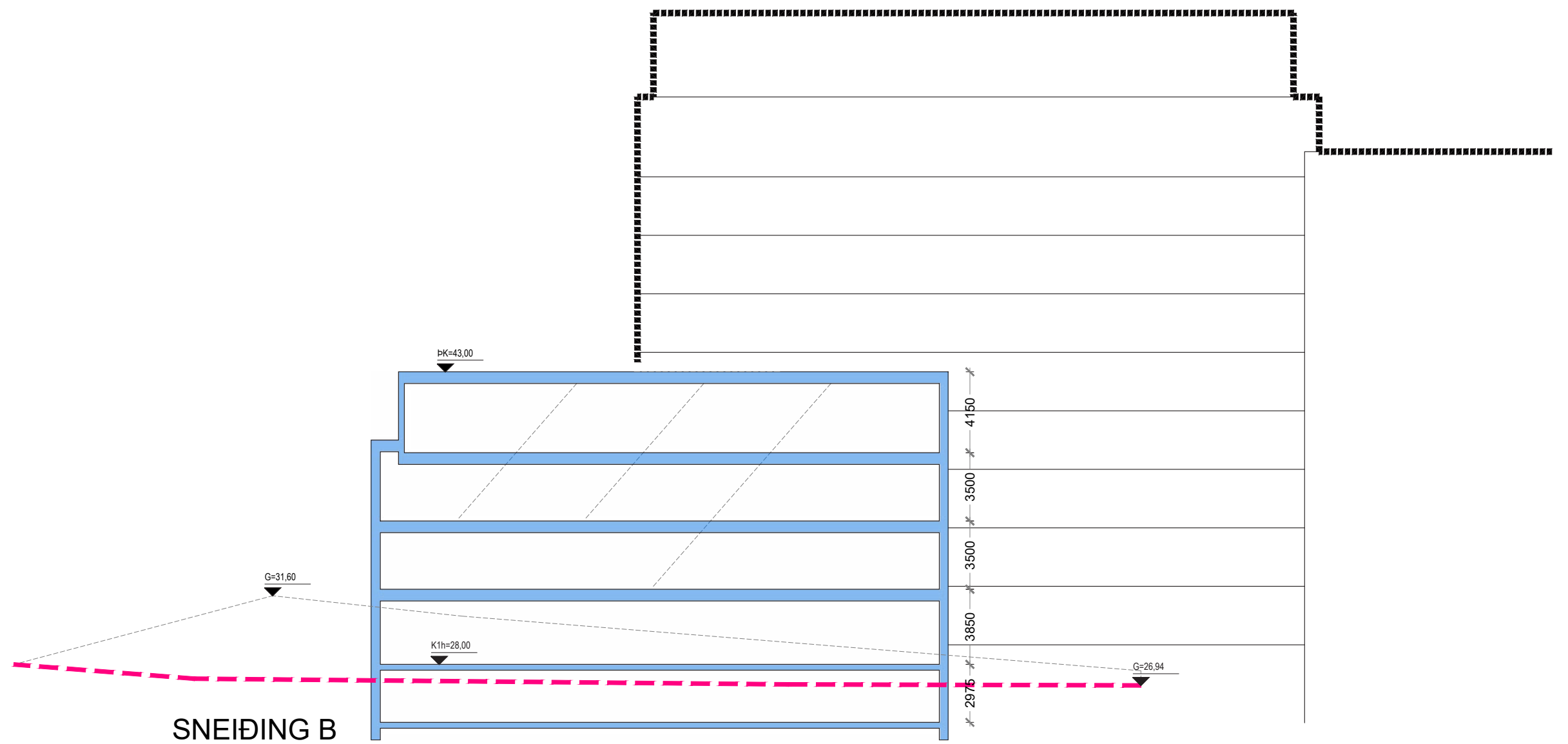
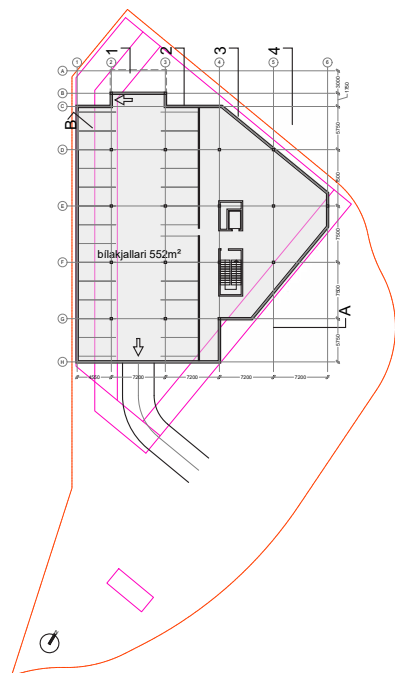


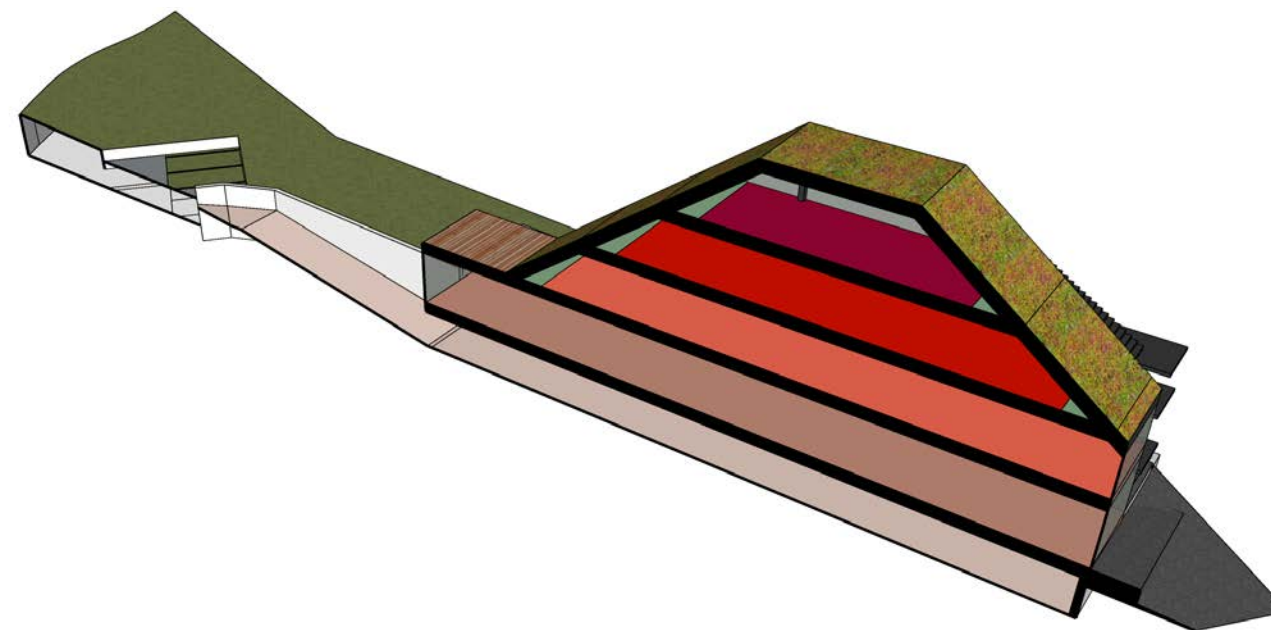
SNEIÐING 3



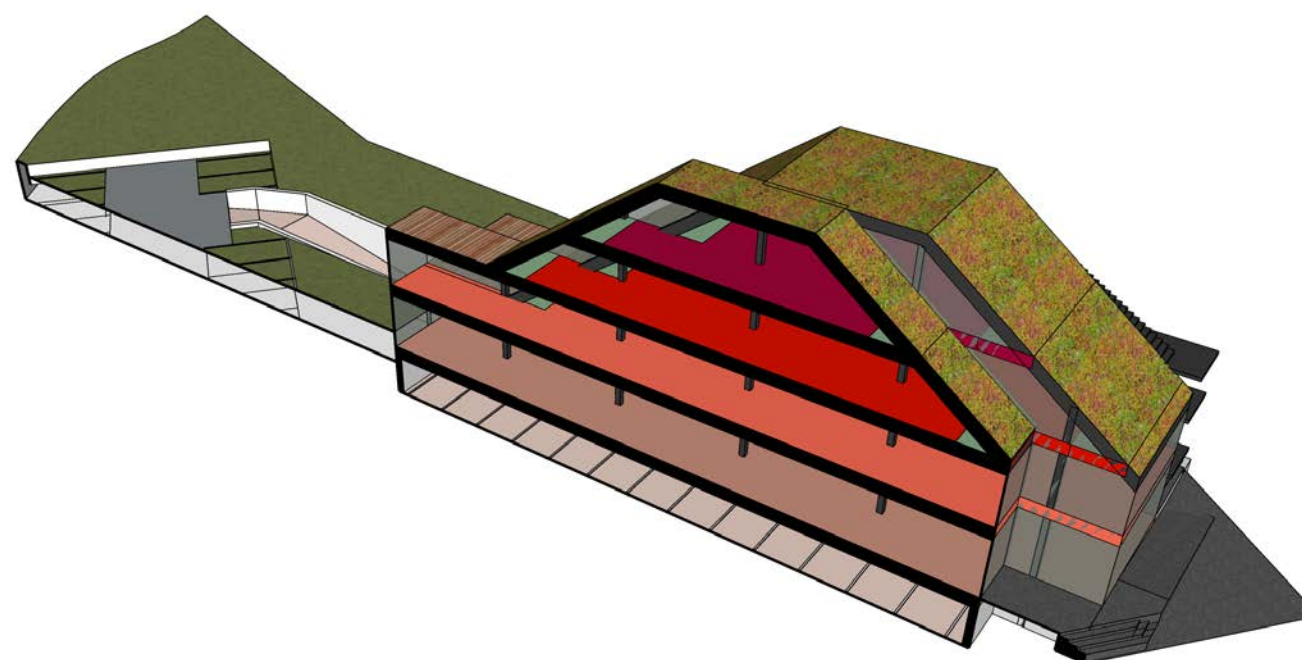
SNEIÐING 4



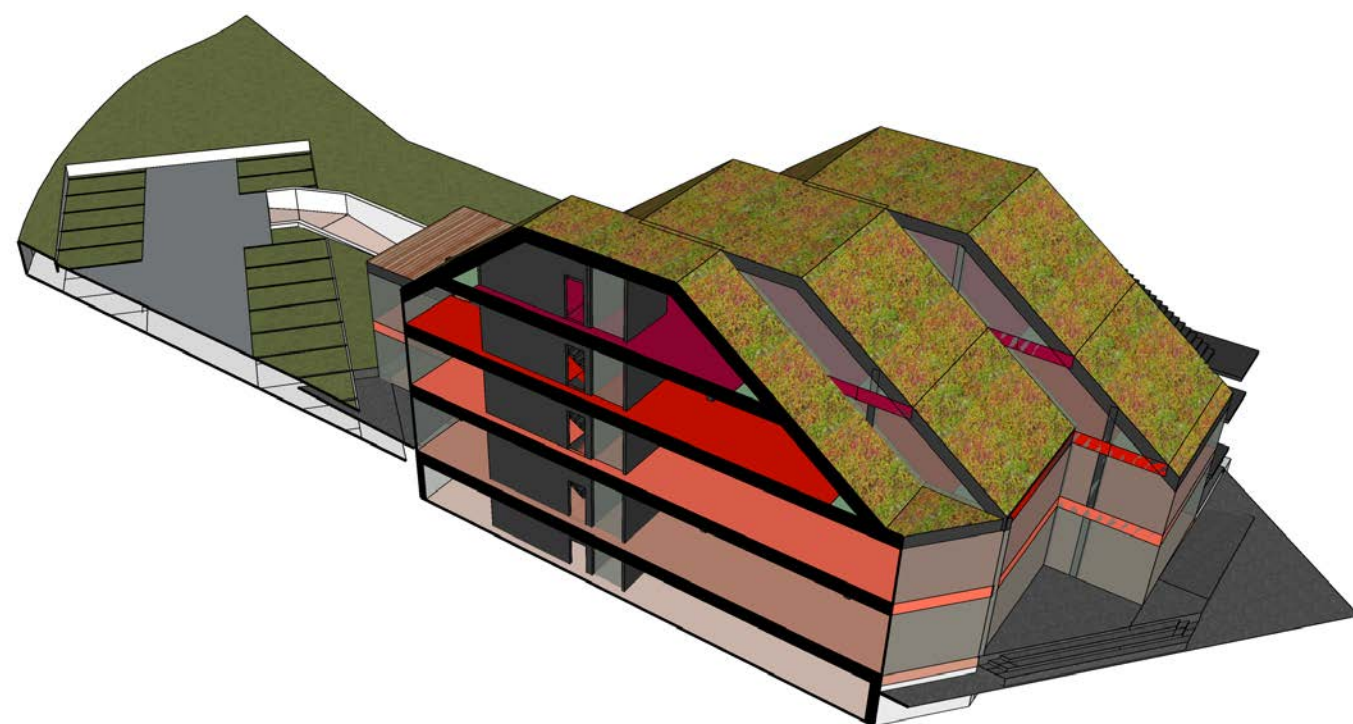




SNEIÐING A



SNEIÐING B



SNEIÐING C

HUGMYNDIR AÐ ÚTLITI

